

## **MONTEREY BOLIG ApS**

c/o Ejendomsadministration 4B A/S  
Store Kongensgade 67, B,  
1264 København K

CVR-nr. 28969651

## **Årsrapport for 2020**

15. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 07-05-2021

---

Christian Ellegaard  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer om udvidet gennemgang	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2020 - 31-12-2020 for MONTEREY BOLIG ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2020 - 31-12-2020.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 07-05-2021

### Direktion

Christian Ellegaard  
Direktør

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i MONTEREY BOLIG ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for MONTEREY BOLIG ApS for regnskabsåret 2020, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentlig inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Næstved, den 07-05-2021

**KvalitetsRevision**

**Godkendt Revisionspartnerselskab**

CVR-nr. 36480254

Martin Bech Ø. Jensen  
Statsautoriseret revisor  
mne34465

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	MONTEREY BOLIG ApS c/o Ejendomsadministration 4B A/S Store Kongensgade 67, B, 1264 København K
CVR-nr.	28969651
Stiftelsesdato	15-08-2005
Hjemsted	København
Regnskabsår	01-01-2020 - 31-12-2020
<b>Direktion</b>	Christian Ellegaard, Direktør
<b>Revisor</b>	KvalitetsRevision Godkendt Revisionspartnerselskab Marskvej 27A 4700 Næstved

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i investering, udlejning af fast ejendom, konsulent- og rådgivningsvirksomhed samt al virksomhed, som efter direktionens skøn er beslægtet hermed.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Måling af investeringsejendomme til dagsværdi foretages med udgangspunkt i en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Modellen er baseret på budgetteret indtjening på den enkelte ejendom, ligesom den indeholder andre elementer, der er baseret på ledelsens skøn over aktuelle markedsforhold, herunder fastsættelse af afkastprocent. Måling af investeringsejendomme er som følge heraf behæftet med naturlig usikkerhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-01-2020 - 31-12-2020 udviser et resultat på kr. 7.471.092, og selskabets balance pr. 31-12-2020 udviser en balancesum på kr. 33.270.037, og en egenkapital på kr. 14.447.164.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for MONTEREY BOLIG ApS for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### Generelt

#### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be - eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste og -tab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning samt andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendom, administration.

### Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og tilhørende forpligtelser

Reguleringer af investeringsaktiver og tilhørende forpligtelser målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.



## Anvendt regnskabspraksis

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kurstab vedrørende værdipapirer, amortisering af realkreditlån.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede husleje indtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendomme divideret med investeringsejendommenes regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af investeringsejendomme'.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Likvider

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

## Anvendt regnskabspraksis

### Hensatte forpligtelser

#### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatte ordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

#### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under 'Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme'.

#### Anden gæld

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

#### Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

## Resultatopgørelse

	Note	2020 kr.	2019 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>777.469</b>	<b>868.429</b>
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver	1	8.936.688	85.322
<b>Driftsresultat</b>		<b>9.714.157</b>	<b>953.751</b>
Finansielle indtægter	2	10.711	32.908
Finansielle omkostninger		-126.570	-133.265
<b>Resultat før skat</b>		<b>9.598.298</b>	<b>853.394</b>
Skat af årets resultat	3	-2.127.206	-187.726
<b>Årets resultat</b>		<b>7.471.092</b>	<b>665.668</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		7.471.092	665.668
<b>Resultatdisponering</b>		<b>7.471.092</b>	<b>665.668</b>

## Balance 31. december 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	4	31.500.000	22.250.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>31.500.000</b>	<b>22.250.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>31.500.000</b>	<b>22.250.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		44.299	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		506.631	583.646
<b>Tilgodehavender</b>		<b>550.930</b>	<b>583.646</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.219.107</b>	<b>769.385</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.770.037</b>	<b>1.353.031</b>
<b>Aktiver</b>		<b>33.270.037</b>	<b>23.603.031</b>

## Balance 31. december 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		405.000	405.000
Overført resultat		14.042.164	6.571.072
<b>Egenkapital</b>		<b>14.447.164</b>	<b>6.976.072</b>
Hensættelser til udskudt skat		2.198.972	199.608
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>2.198.972</b>	<b>199.608</b>
Gæld til realkreditinstitutter		15.593.285	15.539.262
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>15.593.285</b>	<b>15.539.262</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		22.764	12.640
Leverandører af varer og tjenesteydelser		186.447	0
Skyldige sambeskatningsbidrag		127.842	187.726
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		35.139	83.453
Periodeafgrænsningsposter		329.212	338.905
Deposita		329.212	265.365
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.030.616</b>	<b>888.089</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>16.623.901</b>	<b>16.427.351</b>
<b>Passiver</b>		<b>33.270.037</b>	<b>23.603.031</b>
Eventualforpligtelser	6		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	7		
Forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser	8		

## Egenkapitalopgørelsen

	Virksomheds kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 01-01-2020	405.000	6.571.072	6.976.072
Årets resultat	0	7.471.092	7.471.092
<b>Egenkapital 31-12-2020</b>	<b>405.000</b>	<b>14.042.164</b>	<b>14.447.164</b>

## Noter

	2020	2019	
<b>1. Dagsværdiregulering af investeringsejendomme</b>			
Investeringsejendomme	9.007.604	0	
Gæld til realkreditinstitutter	-70.916	85.322	
	<b>8.936.688</b>	<b>85.322</b>	
<b>2. Finansielle indtægter</b>			
Andre finansielle indtægter	0	14.166	
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	10.711	18.742	
	<b>10.711</b>	<b>32.908</b>	
<b>3. Skat af årets resultat</b>			
Årets skat	127.842	187.726	
Udskudt skat	1.999.364	0	
	<b>2.127.206</b>	<b>187.726</b>	
<b>4. Investeringsejendomme</b>			
Kostpris primo	21.067.853	21.067.853	
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	242.396	0	
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>21.310.249</b>	<b>21.067.853</b>	
Dagsværdireguleringer primo	1.182.147	1.182.147	
Årets reguleringer	9.007.604	0	
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>10.189.751</b>	<b>1.182.147</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>31.500.000</b>	<b>22.250.000</b>	
<b>5. Langfristede gældsforpligtelser</b>			
	<b>Forfald efter 1 år</b>	<b>Forfald indenfor 1 år</b>	<b>Forfald efter 5 år</b>
Gæld til realkreditinstitutter	15.593.285	22.764	15.299.369
	<b>15.593.285</b>	<b>22.764</b>	<b>15.299.369</b>

## 6. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

## 7. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 15.551, er der givet pant i ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 31.500.

Herudover er der ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.

## Noter

### 8. Forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Det er ved udarbejdelsen af regnskabet nødvendigt for ledelsen at anlægge forudsætninger, der påvirker aktiver og forpligtelser pr. balancedagen samt indtægter og udgifter for regnskabsperioden. Ledelsen vurderer løbende disse skøn og vurderinger.

Skøn og vurderinger er baseret på historiske erfaringer samt en række andre faktorer, der anses for rimelige under de givne omstændigheder. De faktiske resultater kan under andre forudsætninger eller forhold afvige fra disse skøn. Der henvises til anvendt regnskabspraksis.

Følgende skøn vurderes som væsentlige for beskrivelsen af den finansielle stilling:

Dagsværdien for investeringsejendommene er baseret på et normaliseret driftsresultat på t.kr. 1.093 og en forventet udlejningsprocent på 100% og et afkastkrav på 3,25%-3,65%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommenes beliggenhed, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Ejendommene udlejes erhvervsmæssigt og er beliggende i Danmark.

Lejekontrakterne er indgået på sædvanlige vilkår.

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på ejendommene svarende til budgetterede lejeindtægter for det kommende år på t.kr. 1.335.



# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Christian Ellegaard

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-504397876745

IP: 212.237.xxx.xxx

2021-05-09 08:39:47Z

NEM ID 

## Martin Bech Østergaard Jensen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:36480254-RID:96403489

IP: 62.242.xxx.xxx

2021-05-10 08:09:19Z

NEM ID 

## Christian Ellegaard

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-504397876745

IP: 62.243.xxx.xxx

2021-05-10 09:02:15Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: W4TQF-POHUY-2JL0E-NED8Y-Z2EEC-4OEL5

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>